

Abbruch für Neubauzwecke – ein schwieriges Unterfangen

Der Abbruch eines Gebäudes zum Zwecke der Errichtung eines Neubaus setzt Einvernehmen aller Miteigentümer und Mieter voraus. Regt sich gegen den Abbruch Widerstand, so kann er nur in Ausnahmesituationen (insbesondere bei wirtschaftlicher Abbruchreife, im Mietrecht auch bei Vorliegen eines »Interessenbescheides«) durchgesetzt werden. Eine Analyse vor dem Hintergrund der maßgeblichen Rechtsgebiete.

VON CHRISTOPH KOTHBAUER

Schlichtes Miteigentum

Der Abbruch eines Gebäudes ist als Verfügungsmaßnahme im Sinne des § 828 ABGB zu qualifizieren und ein solcher Eingriff in die Substanz der Gemeinschafts- und Anteilsrechte bedarf grundsätzlich der Einstimmigkeit der Miteigentümer. Nur in einem Ausnahmefall (wirtschaftliche Abbruchreife des Gebäudes, der Sanierungsaufwand überstieg den Wert der Bausubstanz um ein Vielfaches) hat der OGH (1 Ob 250/05d) das Einstimmigkeitsprinzip insoweit relativiert, als er davon ausging, dass bei Verfügungsmaßnahmen zum offenkundigen (eindeutigen) Vorteil der Eigentümergemeinschaft die fehlende Zustimmung der Minderheit durch Richterspruch ersetzt werden könnte. Den Miteigentümern stünden nämlich zum Schutz ihrer Anteilsrechte alle aus dem Eigentum entspringenden Klagen und sonstigen Rechtsbehelfe auch gegen andere Teilhaber zu. Vor dem Hintergrund dieser Entscheidung ist davon auszugehen, dass die fehlende Zustimmung der Minderheit aber nicht schon bei einer bloßen wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit des Abbruchs ersetzt werden kann (weil einem solchen wirtschaftlichen Interesse am Abbruch zumindest gleichwertig das Interesse der Minderheit am Bestand des Gebäudes entgegengehalten werden kann), sondern nur dann, wenn der Nichtabbruch zu unzumutbaren Belastungen der Miteigentümer führen würde. Von derartigen Ausnahmesituationen abgesehen ist der von der Mehrheit der Miteigentümer gewollte Abbruch gegenüber der Minderheit keinesfalls durchsetzbar.

Wohnungseigentum

Die eben dargestellten Prämissen gelten uneingeschränkt auch für den Bereich des Wohnungseigentums. Zu beachten ist hierbei auch § 35 Abs 1 WEG, wonach Wohnungsei-

gentum nur durch den Untergang des Gegenstands des Wohnungseigentums oder durch die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichts der Wohnungseigentümer (die Einverleibung der Löschung bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümer und der Buchberechtigten, deren Rechte die Mindestanteile belasten) erlöschen kann.

Miethaus

Sind im Gebäude Wohnungen und/oder Geschäftsräumlichkeiten (unbefristet) vermietet, so kann einem beabsichtigten Abbruch des Gebäudes freilich auch der Kündigungsschutz des MRG (von welchem in einem Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen und/oder Geschäftsräumlichkeiten regelmäßig auszugehen ist, sofern nicht ein Vollaushmetatbestand nach § 1 Abs 2 MRG vorliegt, wie dies etwa bei einer Vermietung als Dienstwohnung oder bei einer Vermietung zu Erholungs- und Freizeitzwecken der Fall ist) entgegenstehen: Unter Berücksichtigung der Kündigungstatbestände des § 30 Abs 2 Z 14 und 15 MRG ist eine Kündigung gegenüber dem Mieter nur dann durchsetzbar, wenn das Gebäude entweder wirtschaftlich gesehen abbruchreif ist (namentlich dann, wenn die Reparaturkosten nicht aus den laufenden Mietzinsen gedeckt werden können, eine § 18-Erhöhung zur Unvermietbarkeit führen würde und eine behördliche Abbruchbewilligung vorliegt) oder aber ein öffentliches Interesse selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter den Abbruch (dem ein Neubau zu folgen hat) rechtfertigt und dies von der Bezirksverwaltungsbehörde bescheidmäßig ausgesprochen wurde. Sind schon die genannten Voraussetzungen des § 30 Abs 2 Z 14 bzw 15 MRG schwer genug zu erfüllen, so bedarf es in beiden Kündigungsfällen überdies noch einer Ersatzbeschaffung nach § 32 MRG, was eine Kündigung zweifellos zusätzlich erschwert. ♦



FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand GmbH und unter anderem Vortragender an der ÖVI-Immobilienakademie.